

最高法院民事判決

109年度台上字第2389號

上訴人 李台銘
吳忠和
楊家瑞
楊榮泉
劉莒光
廖文政
鄭慧英
林月娥
陳正道
陳清添
許健仁
林秀貞

共同

訴訟代理人 詹德柱律師
被上訴人 戎億建設股份有限公司
法定代理人 吳亦寬
訴訟代理人 余明賢律師
賴柏翰律師
林正航律師
孫永蔚律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國108年6月4日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第30號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊自民國94年間起，分別與被上訴人簽訂臺北市政府捷運新店線新店站（下稱捷運新店站）聯合開發大樓「碧潭有約——碧潭樓」建案（下稱系爭建案）之房屋、土地預定買賣

01 契約書（下稱系爭契約），各買受坐落新北市○○區○○段○○○
02 ○號等44筆土地及其上如原判決附表（下稱附表）「買受房屋」
03 欄編號所示第1期D棟及第2期E、F棟（下稱第1、2期）房屋（下
04 稱系爭房屋）。被上訴人依約應於94年1月27日開工後2年3個月
05 、3年3個月取得第1、2期房屋使用執照，惟迄98年8月3日始取得
06 ，遲延830日、465日，依系爭契約第9條第4項約定，每逾期1日
07 應按已繳付房地總價萬分之五計付違約金等情。爰依上開約定，
08 求為命被上訴人各給付伊如附表所示「請求給付金額」欄所示金
09 額，並均加計法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）
10 。

11 被上訴人則以：系爭建案應依系爭契約第9條約定以最遲開工日
12 即94年7月1日為開工日，工期均為3年3個月；又該建案因基地內
13 捷運站體發電機油槽遷移173日、公共排水溝排除212日、舊有結
14 構預留柱鋼筋強度不足補強作業189日、門牌初編作業遲延120日
15 、親水平台延誤使用執照核發196日、主管機關用印遲延致延誤
16 領取使用執照106日，係不可歸責於伊之事由，除重疊日數外，
17 工期應扣除663日，故計至完工日即主管機關於98年4月9日核發
18 使用執照止，伊並無遲延完工情事等語，資為抗辯。

19 原審廢棄第一審所為上訴人上開部分勝訴之判決，改判駁回其訴
20 ，係以：系爭建案係與捷運新店站設施共構，上訴人自94年間起
21 先後買受如附表各編號所示房屋及配賦土地所有權應有部分，並
22 繳納附表所示價金，被上訴人於93年11月17日領取建築執照，於
23 94年1月27日申報開工，嗣新北市（改制前為臺北縣）政府於98
24 年4月9日核發使用執照，被上訴人於同年8月3日領取，有系爭契
25 約、建築執照、使用執照等可稽，並為兩造所不爭。上訴人主張
26 系爭建案開工日為被上訴人申報開工日94年1月27日云云。惟按
27 建築法第54條所稱開工，係指起造人會同承造人、監造人依本法
28 規定向該管主管建築機關申報開工，並在現地實施拆除原有房屋
29 、整地、挖地、打樁、從事安全措施等工程，但搭建工寮或設圍
30 籬而無實際工作者不得視為已開工。申報開工僅為開工必要程序
31 ，以開工日為約定工期計算之始日者，係指實際開始特定工項之

01 施作而言。系爭契約第9條第1、3項約定：系爭建案第1、2期工
02 程最遲應於94年7月1日前開工，如被上訴人逾第1項開工規定日
03 期達3個月，則視為其違約，雙方同意依該契約第17條（解約）
04 約定處理。查僅上訴人李台銘、楊家瑞與被上訴人簽約時間早於
05 94年1月27日，且被上訴人抗辯系爭建案94年8月4日開工典禮前
06 ，上訴人均未繳交開工款等語，為上訴人所不爭。倘兩造簽約時
07 被上訴人即將開工或已開工，猶約定違反開工義務之解約權不啻
08 流於具文，且將致上訴人無從督促工程進行，被上訴人仍得請求
09 給付開工款及逐月款，並依同條第5項第1款約定，就未給付開工
10 款前之期間不負遲延竣工責任，顯非有利上訴人，以兩造認知及
11 實際履約情形，應以系爭契約第9條第1項明定最遲開工日即94年
12 7月1日起算工期。又系爭契約第9條第2項第1、2款約定，若主管
13 機關無法同意核准系爭建案以分期方式領取各部分之使用執照，
14 則第1、2期工程應於開工日後3年3個月（日曆天）內完成領取使
15 用執照。審諸新北市政府工務局96年6月27日函否准負責系爭建
16 案興建之大億開發股份有限公司（下稱大億公司）申請系爭建案
17 以分期方式領取第1期之使用執照，依上開約定，第1、2期工程
18 之完工期限均為3年3個月，即應於97年10月1日完工。而依系爭
19 契約第9條第2項第3款約定，應以98年4月9日使用執照核准日為
20 完工日，以此計算，被上訴人逾期完工共190日。再者，系爭房
21 屋之興建須延用部分舊有捷運設施結構銜接施工，經台灣省土木
22 技師公會、社團法人中華民國建築技術學會鑑定認A至D棟原舊有
23 2樓結構預留柱及原舊有基座之鋼筋不符原設計強度標準，及基
24 座結構有預留鋼筋數量不足情形，有補強必要，補強期間2樓以
25 上結構體無法興建，自94年9月13日起至95年3月20日止共189日
26 ，對系爭建案要徑作業產生影響，有異常工作報告書等為證，係
27 不可歸責於被上訴人。另被上訴人於97年8月29日第一次申請使
28 用執照，並於同年9月22日補正，僅餘第8項門牌初編證明、與門
29 牌初編相關之第12、13項污水處理相關事項未補正，有系爭建案
30 營造廠坤福營造股份有限公司（下稱坤福公司）98年11月6日備
31 忘錄（下稱系爭備忘錄）可佐，足見門牌初編證明係使用執照補

01 正事項之要徑，且除門牌初編外，其餘補正事項僅須24日即可完
02 成。然被上訴人於97年3月3日F棟屋頂版完成後開始門牌初編申
03 請作業流程，並無延誤，於同年6月3日填報門牌申請書，加計考
04 量系爭建案戶數高達792戶之合理作業期間10日，原得於97年6月
05 13日完成門牌初編證明，可於翌日即同年6月14日申請使用執照
06 ，於24日內即同年7月8日即完成補正。然新北市新店區戶政事務
07 所（下稱新店戶政事務所）至同年10月3日始完成門牌初編，則
08 自97年7月9日起至被上訴人於同年9月22日實際補正時止共76日
09 ，若非編釘遲延，所有作業均得提前76日，係不可歸責被上訴人
10 。依系爭契約第9條第5項約定，上開因不可歸責被上訴人事由共
11 265日，已逾其逾期完工日數190日，上訴人不得請求被上訴人給
12 付違約金，被上訴人抗辯其餘扣除工期事由亦毋庸再審酌。綜上
13 ，上訴人依系爭契約第9條第4項約定，請求被上訴人各給付如附
14 表所示「請求給付金額」欄所示金額本息，為無理由，不應准許
15 等詞，為其判斷之基礎。

16 惟查系爭建案第1期D棟係與捷運新店站設施共構，及系爭契約約
17 定之開工係指在工地現地實施拆除原有房屋、整地、挖地、打樁
18 ，或實際開始特定工項之施作，為原審認定之事實。又臺北市政
19 府捷運工程局99年11月18日、100年5月18日函記載：「新店站聯
20 合開發案…工程於94年1月27日開工」、「投資人於94年1月27日
21 申報開工後，即進行基地探勘與整理，地下油槽設施於此段期間
22 經投資人發現」等語（見一審卷(二)第207、208頁）。則倘捷運新
23 店站工程已進行整理、探勘等工作，並發現地下油槽設施，得否
24 認與該站設施共構之系爭建案尚未開始特定工項之施作，已非無
25 疑。又依負責系爭建案興建工作之大億公司94年1月施工計劃書
26 所附工程整體施工網狀進度表記載：94年2月21日起至同年4月21
27 日止施作舊有機房及管線遷移等語；另營造廠坤福公司94年11月
28 至95年2月工程月報表記載其開工日期為94年1月27日，並經按月
29 呈報業主大億公司簽認等語（見外放上訴人鑑定陳述意見書(一)綠
30 本第43頁、第59頁背面至61頁、第64頁背面至66頁、第69頁背面
31 至第70頁背面）。則被上訴人自94年1月27日後，似已進行基地

01 探勘、整地、舊有機房及管線遷移等工作。果爾，上訴人主張系
02 爭建案之開工日為94年1月27日等語（見一審卷(二)第186頁、原審
03 卷(四)第260頁），似非全無足採。原審就此未詳加研求，遽以系
04 爭契約第9條第1項約定之最遲開工日94年7月1日認係系爭建案之
05 開工日，已有可議。次查，依系爭備忘錄記載，被上訴人於98年
06 1月14日第3次申請使用執照時，仍有親水平台保證金等10項事項
07 待補正，惟無門牌初編（見原審卷(一)402至405頁）。則新店戶政
08 事務所自97年7月9日起至同年9月22日止是否延誤門牌初編76日
09 ，似與該建案使用執照是否核發並無關係。則上訴人主張門牌初
10 編證明非被上訴人申請使用執照之要徑作業等語（見原審卷(四)第
11 277頁），是否毫無足取，尚非無研求之餘地。原審就此亦未調
12 查審認，徒以倘新店戶政事務所依正常流程核准，所有作業均能
13 提前76日完成，認屬應扣除工期事由，並進而為不利上訴人之判
14 斷，不無可議。上訴論旨，指摘原判決上開部分違背法令，求予
15 廢棄，非無理由。末上訴人楊家瑞、鄭慧英、吳忠和於原審表明
16 其請求金額同意以被上訴人所提繳款資料記載已繳納買賣價金為
17 準（見原審卷(一)第190、213頁），與附表記載金額不同，案經發
18 回，宜併注意及之。

19 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
20 478條第2項，判決如主文。

21 中 華 民 國 109 年 11 月 25 日

22 最高法院民事第二庭

23 審判長法官 陳 重 瑜

24 法官 梁 玉 芬

25 法官 陳 麗 玲

26 法官 黃 書 苑

27 法官 周 舒 雁

28 本件正本證明與原本無異

29 書 記 官

30 中 華 民 國 109 年 12 月 3 日